

Le Régime Foncier Congolais : Du Contact Avec La Civilisation Occidentale à La Veuille de La Loi n°73-021 du 20 Juillet 1973 Dite Foncière

Marie-Bernard Dhedya Lonu

Chef de travaux et doctorant FCCC à l'Université de Kisangani,
Faculté de Droit, RDC

Markus Gehrin

Professeur à l'université de Cambridge, Faculté de Droit, Grande Bretagne

Marie-Claire Cordonier

Professeur à l'Université d'Ottawa, Faculté de Droit, USA

Michel Ilume Moke

Professeur et Doyen
de La Faculté de Droit de l'Université de Kisangani, RDC

Salomon Mampeta Wa Bassa

Professeur Associé à l'Université de Kisangani,
Faculté des Sciences Sociales, Politiques et Administratives, RDC

doi: 10.19044/esj.2017.v13n10p211 [URL:http://dx.doi.org/10.19044/esj.2017.v13n10p211](http://dx.doi.org/10.19044/esj.2017.v13n10p211)

Abstract

This study focuses on the description of the Congolese land system after formal contact with Western civilization. The contact between the western and Congolese civilizations intervened with the explorations. Moreover, it would have been necessary to wait for the constitution of the Independent State of the Congo to be able to formally speak of a contact of the civilizations. Indeed, the contact between the explorer and the native is not significant at this time. Moreover, land management did not fit into the objectives of these adventurers. Land management has proven to be indispensable with the advent of colonization on Congolese territory. During colonization, land management took into account the rights of indigenous peoples by devoting several categories of land. Moreover, after its accession to international sovereignty through its Independence, the young Congolese state began a land reform by domanialising all the lands. This, however, was even described as expropriation.

Keywords: Land tenure, land ownership, local communities, land acquisition, Domaniality

Résumé

La présente étude s'est attelée sur l'analyse exégétique de l'évolution historique du droit foncier congolais après le contact formel avec la civilisation occidentale. Le contact entre les civilisations occidentale et congolaise est intervenu avec les explorations. Par ailleurs, Il eut fallu attendre la constitution de l'Etat Indépendant du Congo pour pouvoir formellement parler d'un contact des civilisations. En effet, le contact entre l'explorateur et l'indigène est peu significatif à cette période. De plus, la gestion foncière ne rentrait pas dans les objectifs de ces aventuriers. La gestion du domaine foncier s'est avérée indispensable avec l'avènement de la colonisation sur le territoire congolais. Sous la colonisation, la gestion du domaine foncier a pris en compte les droits des indigènes en consacrant plusieurs catégories des terres. Par ailleurs, après son accession à la Souveraineté Internationale par son Indépendance, le jeune Etat congolais a entamé une réforme foncière en domanialisant toutes les terres, ce qui a même été qualifié d'expropriation.

Mots-clés : Régime foncier, propriété foncière, collectivités locales, acquisition de terrains, Domanialité

Introduction

En 1482, après les premières reconnaissances effectuées par des navigateurs portugais, l'explorateur Don Diégo Cao atteint l'embouchure du Congo. Les contacts avec le royaume du Kongo suscitent des tensions. La traite opéra une gigantesque ponction démographique et déstabilisa considérablement les entités politiques et les sociétés d'Afrique centrale en général. C'est dans ce contexte de ruine économique et politique qu'intervinrent les grandes explorations africaines du XIX^e siècle (Ngomsik-Kamgang, 2012).

Cette période n'a pas permis la mutation du régime foncier traditionnel car cela ne rentrait pas dans la visée des explorateurs.

Il eut fallu attendre la constitution de l'Etat Indépendant du Congo pour pouvoir formellement parler d'un contact des civilisations bien qu'avant 1876 les historiens rapportent la présence de quelques hommes blancs qui occupèrent des terres avec l'autorisation des chefs autochtones (Vanderlinden, 1976). C'est ce que relate le rédacteur du rapport de la commission d'enquête de 1905 en affirmant qu' :

« Au moment de la constitution de l'Etat Indépendant, à part quelques hectares appartenant à des maisons de commerce établies à l'embouchure du fleuve ou à Boma, il n'existait au Congo aucune propriété privée, dans le

sens que les législations européennes et le code civil de l'Etat donne à ce mot...» (Kalambay Lumpungu, 1984)

Ces européens, commerçants, missionnaires ou autres étaient installés sur le territoire Congolais en vertu de véritables titres juridiques d'occupation des terres sur lesquelles ils s'installaient (Vanderlinden, 1976).

D'autre par contre s'y installèrent à la même époque en vertu des théories du droit international antérieur au 17^{ième} siècle selon lesquelles l'Afrique était considérée comme une *res nullius* sur laquelle chacun pouvait s'établir sans titre juridique.

Il sied de préciser ensemble avec Mugangu (1997) que si un européen pouvait se prévaloir d'un titre juridique d'occupation du sol africain, celui-ci n'en était un que dans les limites et selon les modalités définies par les us et coutumes du lieu.

Nous analyserons donc dans les lignes qui suivent le régime foncier congolais guidé par une approche juridico-historique.

Régime Foncier Sous La Colonisation

Nous analyserons le régime foncier sous l'Etat Indépendant du Congo (A) puis sous la Colonie Belge (B).

Evolution du Foncier Sous l'Etat Indépendant du Congo (EIC)

En 1885 après avoir obtenu le feu vert de la conférence de Berlin, le roi des belges, Léopold II, crée l'Etat Indépendant du Congo, dont le territoire est formé par les possessions de l'Association Internationale d'Afrique qui, du reste, était sa propriété (Anton, 1904).

Les dépenses occasionnées par les frais d'exploration et d'expéditions militaires visant l'extension de la souveraineté du roi ont vite fait paraître la nécessité d'organiser le nouvel Etat.

ANTON nous rapporte la réflexion du roi à ce sujet:

« Mon territoire renferme d'immenses richesses en ivoire et en caoutchouc, si je laisse le commerce de ces produits à des particuliers, en me bornant à ne leur demander que quelques taxes, mes recettes resteront insuffisantes au contraire, si je me réserve la récolte du caoutchouc et de l'ivoire, non seulement je pourrai sans peine équilibrer mon budget, mais j'ai la perspective de bonis considérables, or j'ai le droit de les récolter sur mon domaine, ce sont là les produits domaniaux qui m'appartiennent comme la terre elle-même. »(Anton, 1908)

Cette pensée pose les préludes de l'organisation de l'Etat et de l'organisation du régime foncier en vue de le rendre plus rentable. Le roi décida d'organiser un régime foncier qu'il estimait simple et clair, qui

donnerait les mêmes garanties légales que dans les Etats dits civilisés (Van Der Verken, 1925).

C'est ainsi que l'une des priorités du nouvel Etat fut d'organiser le régime foncier ou du moins d'en fixer les lignes essentielles (Kalambay Lumpungu, 1973). Ces lignes essentielles ont permis de reconnaître les droits acquis antérieurement à la constitution de l'Etat Indépendant du Congo par les maisons de commerce, de donner à l'Etat la propriété des terres vacantes et de laisser sous l'égide de la coutume les terres occupées par les indigènes.

Sous l'Etat Indépendant du Congo le régime foncier a été organisé par une série de texte juridique que voici:

1. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 1^{er} juillet 1885 sur l'occupation des terres;
2. Décret du Roi-Souverain du 22 août 1885 sur la constitution et l'enregistrement des droits de propriété foncière;
3. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 15 mars 1886 sur les frais de mesurage des terrains et délivrance des extraits cadastraux;
4. Décret du Roi-Souverain du 24 avril 1886 sur l'enregistrement des terres;
5. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 8 juillet 1886 sur la taxe d'enregistrement des terres;
6. Décret du Roi-Souverain du 14 septembre 1886 sur l'enregistrement des droits;
7. Arrêté de l'Administrateur Général au Congo du 8 novembre 1886 sur l'enregistrement des terres;
8. Décret du Roi-Souverain du 30 avril 1887 relatif aux mesures de police pour assurer le respect des propriétés foncières tant privées que publiques;
9. Arrêté du Gouverneur Général au 30 juin 1887 sur l'occupation des terres en amont du Stanley-Pool;
10. Arrêté du Gouverneur Général du 30 juin 1887 relatif aux obligations des propriétaires de clôturer leurs propriétés;
11. Décret du Roi-Souverain du 8 juin 1888 relatif aux mines, à la propriété et à leur exploitation et concession;
12. Arrêté du Gouverneur Général du 8 novembre 1888 relatif à la détermination des circonscriptions foncières sur le territoire de l'Etat;
13. Arrêté du Gouverneur Général du 26 mai 1890 sur l'interdiction d'abattage d'arbre sur les terres, propriétés privées.

La multitude des textes qui organise le domaine foncier démontre combien ce dernier est important pour le jeune Etat Indépendant du Congo. Ces différents textes ont donc institué trois catégories distinctes de terres:

1° Les terres indigènes qui été soumises à la coutume ou usage locaux. Ce sont les terres que les indigènes occupaient à titre collectif ou

individuel conformément à leurs pratiques traditionnelles telles que l'agriculture extensive et nomadisante, habitation;

2° Les terres enregistrées. Ce sont celles qui constituent la propriété privée au sens du code civil. Les contrats d'avant le 1^{er} juillet 1885 que possédaient certains européens furent reconnus valables;

3° Les terres domaniales provenant des terres vacantes. Il s'agit des terres qui ne sont ni indigènes ni enregistrées.

Evolution Du Foncier Sous La Colonie Belge

A partir de l'an 1908, l'Etat Indépendant du Congo s'est transformé en une colonie belge appelée Congo Belge.

Cette mutation s'est effectuée par un traité de cession qui stipulait :

➤ Article 1: *« cette cession comprend d'une part tout l'actif de la colonie et d'autre part, tout son passif et s'engage à respecter les droits acquis et légalement reconnus à des tiers indigènes et non indigènes »*

➤ Article 2: *« l'actif de la cession comprend tout l'avoir immobilier et mobilier de l'Etat Indépendant, notamment:*

1. *Toutes les terres appartenant à son domaine public ou privé en Afrique avec bâtiments, construction, plantations et appropriation quelconque qui y ont été acquis ou établis.*

2. *L'ivoire, le caoutchouc et divers produits africains, propriété de l'Etat Indépendant, de même que les objets de l'approvisionnement et les autres marchandises lui appartenant, estimés dans le rapport des mandataires du gouvernement à une valeur globale »* (Lire à ce Sujet la Charte Coloniale, 1908)

Ainsi donc, à l'héritage de l'EIC par le Congo Belge, le système foncier reste caractérisé par la trilogie des terres énoncée plus haut.

Par ailleurs, la politique foncière devient plus rigoureuse en matière de cession des terres en pleine propriété. Les enquêtes de vacance de terre sont imposées en préalable, le contrôle des magistrats du parquet sont plus efficaces et les clauses résolutives pour défaut de mise en valeur du fond sont insérées dans les contrats de concession (Rubbens, 1975).

L'installation des colons belges dans la colonie a nécessité diverses mesures comme la proposition d'occupation provisoire des terres avec cession de propriété après leurs mises en valeur (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

Ainsi, les terres domaniales, principalement celles du Haut-Congo, du Mayumbe et du Katanga (Mugangu Matabaro, 1997), furent cédées ou concédées à des privés ou à des sociétés commerciales. Ces cessions ou concessions furent principalement faites à la compagnie du Katanga. L'Etat concéda à cette compagnie à charte la libre possession de certains territoires, ainsi que la délégation de la souveraineté, avec obligation d'étudier les voies

de communication, de créer les moyens de transport, de pourvoir à l'administration, à la police et de faire respecter les obligations internationales.

Il fallut attendre le 06 février 1920 pour voir la première législation foncier du Congo Belge. Le décret du 06 février 1920 règlementait la transmission de la propriété immobilière. Il a structuré les dispositions éparses de l'EIC en matière d'enregistrement, de mesurage et de bornage des terres (Marlier Juste, 1933). En plus, à son article 36, il a institué le certificat d'enregistrement comme preuve de la propriété foncière des terres enregistrées. Pour sa validité le certificat d'enregistrement devait être établi par le conservateur des titres fonciers agissant au nom de la colonie. Les droits coutumiers des indigènes ne pouvaient faire l'objet d'aucun enregistrement (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

Cette disposition permettait de faire un grand pas vers la sécurisation des droits fonciers des particuliers. Les titulaires du certificat d'enregistrement voyaient leurs droits fonciers sécurisés. En effet, non seulement le certificat d'enregistrement faisait pleine foi du droit, des locations et des charges qu'il constate, mais aussi garantissait la responsabilité de la colonie en cas d'erreur commise par le conservateur des titres fonciers dans les opérations de constatation et de transfert (Mugangu Matabaro, 1997).

Le 20 juillet 1920, un autre décret est pris afin d'organiser le régime de l'emphytéose et de la superficie. Le rapport du conseil colonial nous relate bien, dans les lignes qui suivent, l'importance de cette organisation.

« Bien organisée, l'emphytéose peut suffire dans la plupart des cas à assurer la mise en valeur des terres domaniales incultes. Il ne sera plus nécessaire de recourir toujours et nécessairement au système des grandes concessions en pleine propriété. Ce serait une faute que la colonie continuât de se dépouiller définitivement des terres qui lui appartiennent comme bien sans maître et ne conservât de son domaine qu'une faible portion pour les temps à venir. Dans le système d'emphytéose, dont la durée est essentiellement limitée à trois générations, la colonie retrouvera un jour ses terres avec un valeur considérable et sans y avoir fait aucune mise de fond ».

Le législateur du 20 juillet 1920 visait donc la conservation du patrimoine par la colonie en évitant le plus possible la pleine propriété par la généralisation de l'emphytéose qui n'opère pas le transfert de propriété du fonds concédé.

A l'époque du Congo Belge, la colonie disposait principalement de 4 pouvoirs concédant à savoir la colonie, le Comité Spécial du Katanga (CSK), le Comité National du Kivu (CNK) et les compagnies de chemin de fer du Congo aux grands lacs africains.

Plusieurs autres textes ont régi le foncier pendant cette période:

1. Le décret du 31 juillet 1912 relatif aux biens : la division des biens en eux-mêmes et par rapport à leur objet et la division des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent;
2. Le décret du 30 juin 1913 relatif à la propriété;
3. Le décret du 6 février 1920 relatif à la transmission de la propriété immobilière;
4. Le décret du 20 juillet 1920 relatif à l'emphytéose et à la superficie;
5. Le décret du 28 mars 1949 sur la copropriété;
6. Le décret du 1954 sur la mitoyenneté.

En plus, le décret du 31 mai 1934 a institué l'enquête préalable à toute cession ou concession des terres situées hors des circonscriptions urbaines. Il stipulait en son article premier:

« Toute cession ou concession des terres domaniales est subordonnée à une enquête exécutée dans les formes et suivant les procédures prévues par le présent décret...l'enquête a pour but de constater la vacance des terres demandées en cession ou en concession, ainsi que la nature et l'étendue des droits que les indigènes pourraient avoir sur ces terres. »

Ce décret a abrogé le décret du 03 juin 1906 dans les dispositions sur la délimitation des terres indigènes sans par ailleurs fixer l'étendue et la consistance de droits des indigènes sur leurs terres.

La législation sus évoquée a permis d'organiser le domaine foncier, sous la colonie, de la manière suivante:

- a. Terres indigènes toujours régies par les coutumes et usages locaux;
- b. Terres enregistrées régies par le code civil livre II, œuvre de la Belgique comme Etat colonisateur du Congo. Par ailleurs, les terres acquises par les Congolais en vertu du décret du 10 février 1953 avaient un régime spécial, car les Congolais ne pouvaient les aliéner que sous certaines conditions;
- c. Terres vacantes;
- d. Terres occupées dans les cités indigènes et les centres extra coutumiers (Dhedy Lonu, 2015).

La colonisation a pris fin avec l'accession de la République Démocratique du Congo à son indépendance.

Régime Foncier Après L'indépendance Du 30 Juin 1960

La date du 30 juin 1960 marque l'accession de la République Démocratique du Congo à sa souveraineté internationale par son indépendance. Plusieurs textes ont donc été discutés, élaborés puis pris pour permettre cette transition de la colonisation à l'indépendance.

Nous analyserons donc le régime foncier d'avant la loi dite foncière de 1973 (A) puis la situation sous la dite loi (B).

Régime Foncier D'avant La Loi Foncière

En ce qui concerne la gestion du domaine foncier durant cette période deux étapes ont été observées.

Maintien du régime foncier colonial

Le maintien du régime foncier de la colonisation après le 30 juin 1960 est consacré par la loi fondamentale du 19 mai 1960 qui disposait en son article 2:

« les lois, décrets et ordonnances législative, leur mesures d'exécution ainsi que toutes les dispositions réglementaires existant au 30 juin 1960, restent en vigueur tant qu'ils n'auront pas été expressément abrogés »

De plus, l'article 14 de la même loi fondamentale proclame le respect des biens acquis suivant la loi, les édits et les coutumes et interdit l'expropriation sauf pour cause d'utilité publique.

Ainsi, au 30 juin 1960, les droits fonciers reconnus aux congolais, sont ceux résultant de l'ordonnance du 1^{er} juillet 1885, des décrets du 10 février 1953, du 23 février 1953 et du décret du 3 juin 1953.

Ces dispositions permettaient donc durant cette période la reconnaissance de cinq types de terre que voici:

1. Les terres non occupées par les indigènes, autochtones congolais. Ces terres étaient considérés comme vacantes et donc tombaient sous la propriété de l'Etat;
2. Les terres occupées par les populations rurales. Il s'agit des terres que ces derniers habitent, cultivent ou exploitent. Ces terres sont dites indigènes et sont soumises aux usages et coutumes du milieu;
3. Les terre concédées et cédées par le pouvoir colonial à des non indigènes sur lesquels ces derniers détiennent des titres et disposent d'un droit de propriété protégé par le code civil;
4. Les terres accordées aux autochtones en vertu des décrets du 10 et 23 février 1953, sur lesquels ils avaient un droit de propriété limité;
5. Les terres sur lesquelles étaient greffé, en faveur des indigènes, un droit d'occupation précaire et révocable, appelé droit foncier spécial réglementaire (Dhedya Lonu, 1974).

La conséquence de ce maintien est que les dispositions prises par le parlement Belge sous la colonisation continuent à s'appliquer aux congolais indépendants après le 30 juin 1960.

Jusqu'à quatre années après l'indépendance le législateur congolais n'a pas abrogé les dispositions coloniales relatives à la gestion du domaine foncier.

Seul deux textes, la loi relative au droit d'enregistrement du 17 mai 1962 et l'ordonnance n° 98 du 13 mai 1963 relative aux mesurages et bornage des terres, ont été pris durant cette période. Ils sont tous deux rentré dans la ligne de l'exécution des textes coloniaux (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

Rupture d'avec le régime foncier colonial

La rupture d'avec le régime foncier colonial s'est passée graduellement. Il a fallu attendre 1964 pour la voir s'enclencher.

➤ La Constitution de Luluabourg du 1^{er} Aout 1964

En août 1964 la constitution de Luluabourg est adopté par voie référendaire. En la parcourant, l'on y trouve qu'une seule disposition importante en matière foncière.

En effet, après avoir repris le droit de propriété parmi les droits fondamentaux et le protège contre les expropriations abusives, elle prévoit l'organisation du régime foncier par une loi.

Comme nous le rapporte Inonga (1974), les droits de cession et de concession foncières faites avant l'accession du Congo à l'indépendance, la commission a tenu à ce que leur régime soit réglé d'une manière souveraine par une loi fédérale. Les droits des cessionnaires et des concessionnaires des terres qui ont fait l'objet de cession ou de concession avant le 30 juin 1960 ne sont garanti d'une manière directe par la constitution elle-même. Cette option a été faite des suites des fortes critiques apportées par le constituant au régime foncier colonial (Mugangu Matabaro, 1997).

➤ La loi Bakajika

En 1966, par l'ordonnance-loi n°66/343 du 7 juin 1966 communément appelée loi « BAKAJIKA » en référence à son promoteur parlementaire, le législateur a décidé de procéder à une vérification de la mise en valeur des terres cédées et concédées par leur titulaire afin de prendre des mesures qui s'imposaient (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

L'article 1 de cette ordonnance stipule que: « *la République Démocratique du Congo reprend la pleine et libre disposition de tous ses droits fonciers, forestiers et miniers concédés ou cédés avant le 30 juin 1960 en propriété ou en participation à des tiers, personne physiques ou morales* ».

Cette ordonnance-loi assure à la République Démocratique du Congo la plénitude de ses droits de propriété sur son domaine et la pleine souveraineté des droits fonciers, forestiers, miniers sur toute l'étendue de son territoire.

Elle constitue donc une innovation dans son intention car comme sous les anciennes lois évoquées plus haut, par la cession et la concession des terres aux particuliers, l'Etat n'avait pas le contrôle de toutes les potentialités du pays (Kifwabala Tekilezaya, 2003). Par elle, l'Etat s'accorde la faculté de redevenir pleinement propriétaire des terres concédées ou cédées à condition que le concessionnaire ou le cessionnaire n'ait pas usé de son droit dans l'intérêt de l'économie du pays, ou s'il a abandonné son bien (Kalambay Lumpungu, 1984).

C'est dans cette optique que dans l'exposé des motifs de cette loi, le législateur affirme ce qui suit:

« ... il est temps de briser le monopole qu'exerce le capital étranger sur l'exploitation des gisements à travers le territoire congolais. C'est une aliénation qui institue une nouvelle forme de subjugation et de domination sur le peuple congolais. Nous désirons voir le République Démocratique du Congo reprendre et renforcer son droit de propriété, notamment sur son potentiel foncier, forestier et minier, pour en distribuer la gestion à des exploitations artisanales ou industrielles qui permettront au peuple congolais de participer à la relance des activités économiques du territoire »

Cette loi qui a été mise en œuvre application par l'ordonnance n°66-413 du 08 juillet 1966 et par les arrêtés départementaux du 22 octobre et 10 décembre 1966, prévoit que les cessionnaires et les concessionnaires des terres et forêts concernées par elle, pouvaient poursuivre leurs activités jusqu'à la notification de la décision par le ministre des terres, mines et énergie et de l'agriculture (Rubbens, 1975).

Une commission des fonctionnaires chargée d'examiner les demandes de régularisation de la part des anciens titulaires des droits fonciers et miniers était donc mise en place (Kifwabala Tekilezaya, 2003). Après examen des requêtes sur base du critère de la mise en valeur du fond concédé tel que prévu par l'article 30 de l'arrêté ministériel du 25 février 1943 (Kalambay Lumpungu, 1984), le ministère notifie aux intéressés l'une des décisions suivantes:

- Soit l'entérinement de l'acte de cession ou de concession antérieur,
- Soit le refus de l'acte de cession ou de concession antérieure. Dans ce cas, la terre ou la forêt concernée est définitivement reprise par l'Etat. Cette décision n'est pas susceptible de recours.
- Soit le refus d'entérinement de l'acte antérieur tel quel, mais octroi d'une nouvelle cession ou concession avec soit une superficie différente soit une durée différente.

La commission ad hoc avait reçu plusieurs dossiers mais face à l'insuffisance des moyens en personnel pour les étudier et pour vérifier, sur le terrain, la sincérité des renseignements fournis à l'appui des demandes

(Mugangu Matabaro, 1997), la loi BAKAJIKA est demeurée inopérante (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

Cet échec n'a donc pas permis à ladite ordonnance d'innover le les droits fonciers et de consacrer une cassure nette avec la conception coloniale de la propriété foncière. Ainsi, subsistent les droits fonciers suivants:

- La propriété foncière privée des particuliers, essentiellement des étrangers,
- Le droit de propriété privée de quelques rares congolais dans les cités et les centres extra-coutumiers,
- Le droit d'occupation précaire des congolais sur les parcelles dans les cités et les centres extra-coutumiers,
- Les droits « sui-generis » des congolais des milieux ruraux sur les terres qu'ils habitent, cultivent et exploitent de manière quelconque,
- Les simples tolérances accordées aux congolais pour la jouissance des terres appartenant à l'Etat (Kifwabala Tekilezaya, 2003).

Ces droits sont ceux consacrés par les différents textes régissant le domaine foncier sous la colonisation évoqués précédemment.

➤ La constitution de 1967 dans sa révision du 31 décembre 1971

En date du 24 juin 1967, la République Démocratique du Congo s'est doté d'une nouvelle constitution en remplacement de celle de Luluabourg de 1964. Cette constitution plusieurs fois modifiée a subi en 1971 une modification qui nous intéresse particulièrement.

En effet, le 31 décembre 1971, la loi n°71-008 portant révision constitutionnelle est prise. Elle dispose en son article premier:

« Il est inséré dans la constitution un article 14 bis libellé comme suit : Le sol et le sous-sol zairois ainsi que leur produit naturels appartiennent à l'Etat. La loi fixe les conditions de leur cession et concession, de leur reprise et rétrocession. Toutes fois, la reprise ou la rétrocession en cas de non mise en valeur ne donne lieu à aucune indemnité ».

S'inspirant de cette révision constitutionnelle, l'Assemblée Nationale vota à la même date, la loi n°71-009 qui assurait à la République Démocratique du Congo la plénitude et la libre disposition de tous ses droits sur le sol, le sous-sol et les ressources naturelles concédées ou cédées avant le premier janvier 1972 aux personnes physiques ou morales qui ne les auraient pas mis en valeur.

Dans son exposé des motifs, la dite loi dispose qu'elle

« dépasse la portée de l'ordonnance loi n°66-343 qu'elle abroge expressément dans son article 3 en même temps qu'elle permet à l'Etat de libérer, dans l'intérêt général, le développement économique et social de toute entrave à sa progression qui aurait sa source dans le régime foncier actuellement en vigueur... »

Ainsi, les lois 71-008 et 71-009 complétées par leurs mesures d'exécution, posent le principe de la propriété de l'Etat sur tout le sol et le sous-sol. Contrairement à la loi *BAKAJIKI* elle étend la procédure de retrait et de réattribution des droits fonciers, forestiers et miniers aux nationaux en plus des étrangers.

Cette législation est plus radicale que la loi *BAKAJIKI* par le fait qu'elle annule tous les certificats d'enregistrement constatant des droits fonciers, miniers et forestiers délivrés depuis l'EIC.

Contrairement aux apparences, sous cette législation, l'Etat n'était pas maître de son sol car les propriétaires confirmés rentraient dans leurs droits absolus de propriété (Inonga Lokonga, 1974).

De plus, malgré sa radicalisation et ses différentes mesures d'exécutions, la législation de 1971 ne fut pas opérationnelle. C'est ainsi qu'en avril 1972 Boboliko, Lokonga, Pengi et Lukamba ont déposé au conseil législatif une proposition de loi relative au domaine foncier, forestier et minier de la République. Cette loi qui résulte de la loi du 20 juillet 1973 dite foncière.

Conclusion

Le contact entre les civilisations occidentale et congolaise est intervenu avec les explorations. Par ailleurs, Il eut fallu attendre la constitution de l'Etat Indépendant du Congo pour pouvoir formellement parler d'un contact des civilisations.

En effet, le contact entre l'explorateur et l'indigène est peu significatif à cette période. De plus, la gestion foncière ne rentrait pas dans les objectifs de ces explorateurs.

La gestion du domaine foncier s'est avérée indispensable avec l'avènement de la colonisation sur le territoire congolais.

Sous la colonisation, la gestion du domaine foncier a pris en compte les droits des indigènes en consacrant plusieurs catégories des terres.

L'accession de la RDC à son indépendance a amené à un bouleversement dans la gestion foncière de manière graduelle. Cette situation l'Etat est à la base de l'insécurité juridique et judiciaire par l'émergence de secteur informel. La réforme juridique post coloniale n'a pas favorisé la gouvernance foncière efficace en République Démocratique du Congo.

A l'aube de cette dernière il s'est d'abord observé un maintien du régime foncier colonial puis une rupture car l'Etat a domaniaalisé le sol. Ainsi, le sol est devenu, propriété exclusive, imprescriptible et inaliénable de l'Etat. Les particuliers ne peuvent désormais que jouir d'un droit de jouissance.

References:

1. Anton KG. (1908). *Politique domaniale et agraire de l'Etat Indépendant du Congo*, in *Institut colonial international*, 1908.
2. Anton KG. (1904). Régime Foncier aux colonies, 2^{ème} édition, MERTENS et fils, Bruxelles.
3. Arrêté de l'Administrateur Général au Congo du 8 novembre 1886 sur l'enregistrement des terres, B.O. 1886.
4. Arrêté du Gouverneur Général au 30 juin 1887 sur l'occupation des terres en amont du Stanley-Pool, B.O. 1887.
5. Arrêté du Gouverneur Général du 26 mai 1890 sur l'interdiction d'abattage d'arbre sur les terres, propriétés privées, B.O, 1890.
6. Arrêté du Gouverneur Général du 30 juin 1887 relatif aux obligations des propriétaires de clôturer leurs propriétés, B.O. 1887.
7. Arrêté du Gouverneur Général du 8 novembre 1888 relatif à la détermination des circonscriptions foncières sur le territoire de l'Etat, B.O. 1889.
8. Arrêté interdépartemental n°72-004 du 12 janvier 1972, portant mesure d'exécution des lois n° 71-008 et 71-009 du 31 décembre 1971.
9. Constitution de Luluabourg du Août (1964).
10. Décret du 1954 sur la mitoyenneté, B.O. 1954.
11. Décret du 20 juillet 1920 sur l'emphytéose et la superficie, B.O.1920.
12. Décret du 28 mars 1949 sur la copropriété, B.O. 1949.
13. Décret du 30 juin 1913 relatif à la propriété, B.O., 1913.
14. Décret du 31 juillet 1912 relatif aux biens : la division des biens en eux-mêmes et par rapport à leur objet et la division des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent, B.O., 1912.
15. Décret du 6 février 1920 relatif à la transmission de la propriété immobilière, B.O., 1920.
16. Décret du Roi-Souverain du 14 septembre 1886 sur l'enregistrement des droits, B.O. 1886.
17. Décret du Roi-Souverain du 22 août 1885 sur la constitution et l'enregistrement des droits de propriété foncière, B.O. 1886.
18. Décret du Roi-Souverain du 24 avril 1886 sur l'enregistrement des terres, B.O.1886.
19. Décret du Roi-Souverain du 30 avril 1887 relatif aux mesures de police pour assurer le respect des propriétés foncières tant privées que publiques, B.O. 1887.
20. Décret du Roi-Souverain du 8 juin 1888 relatif aux mines, à la propriété et à leur exploitation et concession, B.O. 1888.
21. Dhedya Lonu MB (2015). *L'étatisation du sol prônée par la loi foncière : source du conflit foncier en RDC*, in *Les annales de la*

- Faculté des lettres et des sciences Humaines de l'Université de Kisangani*, Presse Universitaire de Kisangani.
22. Inonga Lokonga Lomé (1974). Le nouveau régime foncier Zaïrois, in *Revue juridique du Zaïre*, n° spécial 50^{ième} anniversaire, Kinshasa.
 23. Kalambay Lumpungu G. (1984). *Droit Civil*, volume I, Régime Général des Biens, 2^{ième} édition, PUZ, Kinshasa.
 24. Kalambay Lumpungu G. (1973). *Le droit foncier zaïrois et son unification*, Thèse de doctorat en droit, Université Catholique de Louvain.
 25. Kalambay Lumpungu, *Régime foncier*, Op.cit., p. 43.
 26. Kifwabala Tekilezaya J.P. (2003). *Droit Civil : Les Biens*, Tome 1, Les Droits Réels Fonciers, Presse Universitaire Lubumbashi, Lubumbashi.
 27. Loi fondamentale du 16 mai 1960.
 28. Loi n°71-008 du 31 décembre 1971 portant révision constitutionnelle.
 29. Marlier Juste (1933). *Aperçu sur le régime foncier au Congo-Belge*, Bruxelles.
 30. Mugangu Mataboro (1997). *La gestion foncière rurale au Congo (Zaïre), réforme juridique et pratique foncières locales*. Cas de BUSHI, Thèse de doctorat UCL, Bruylant, Bruxelles.
 31. Ngomsik-Kamgang J. (2012). *Evolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun*, Thèse de doctorat, Faculté de Droit et des sciences économiques, Université de LIMOGES.
 32. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 15 mars 1886 sur les frais de mesurage des terrains et délivrance des extraits cadastraux, B.O.1886.
 33. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 1^{er} juillet 1885 sur l'occupation des terres B.O. 1885.
 34. Ordonnance de l'Administrateur Général au Congo du 8 juillet 1886 sur la taxe d'enregistrement des terres, B.O. 1886.
 35. Ordonnance n°72-003 du 7 janvier 1972 portant mesure d'exécution des lois n° 71-008 et 71-009 du 31 décembre 1971.
 36. Ordonnance n°72-365 du 14 septembre 1972, portant mesure d'exécution des lois n° 71-008 et 71-009 du 31 décembre 1971
 37. Ordonnance-loi n°66/343 du 7 juin 1966 dite loi BAKAJIKA.
 38. Ordonnance-loi n°71-009 du 31 décembre 1971.
 39. Rapport du conseil colonial, in B.O., 1920.
 40. Rubbens A. (1975). *La tenure foncière du sol en droit congolais*, in *problème de l'enseignement supérieur et du développement en Afrique centrale*, LGDJ, Parispp. 91-114.

41. Van Der Verken (1925). Le problème des terres vacantes au Congo belge, Conférence du jeune barreau de Bruxelles, discours prononcé à la séance solennelle de la section droit colonial du 12.12.1925, Bruxelles.
42. Vanderlinden (1976). *Les titres juridiques des européens à l'occupation du sol africain avant 1876*, in ARSOM, La conférence géographique de 1876, Recueil des études, Bruxelles.